

LES BAUX COMMERCIAUX ET LEUR STATUT

Rapports entre les bailleurs et les preneurs de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. Décret du 30 Septembre 1953 (Chapitre V du Livre Ier, Titre IV de la partie législative du CCOM).

- L'existence d'un bail régulier (pas conventions d'occupation précaire ou temporaire, concessions administratives (buffet de gare) et concessions immobilières).

Le bail verbal est parfaitement valable.

- L'activité exercée doit avoir un caractère commercial, artisanal, ou industriel.

Le bail qui porte à la fois sur un local commercial et sur un local affecté à l'habitation du preneur (bail mixte), est commercial pour le tout, sauf disposition contraire expresse.

- Le fonds doit être exploité dans les lieux et le locataire doit être propriétaire du fonds. le locataire commerçant ou industriel doit être inscrit au RC, le locataire artisan à l'ancien répertoire des métiers.

La durée du contrat de location commerciale ne peut, en principe, être inférieure à neuf ans. A l'expiration du terme fixé, si aucun congé n'a été signifié, et si le preneur reste dans les lieux sans protestation de la part du bailleur, le bail va se poursuivre par tacite reconduction pendant une durée indéterminée et donc sans qu'il y ait désormais de date anniversaire. Il ne s'agit donc pas d'un renouvellement de bail.

Le bailleur peut donner congé pour le terme du bail au moins 6 mois à l'avance puis pendant la tacite reconduction, peut mettre fin au bail en donnant congé à tout moment au moins six mois à l'avance.

Le preneur peut notifier une demande de renouvellement sans délai, à tout moment, dans les six mois précédant la fin du bail et à tout moment durant la reconduction.

Le locataire a un droit de résiliation du bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance au moins par acte d'Huissier de Justice.

Le bailleur a parfois la faculté de reprendre les lieux loués à l'expiration de chaque période triennale : voir art 145-18 et suivants.

Loi du 05 Août 2008 permet dorénavant de conclure successivement plusieurs " baux de 24 mois" (dont la durée n'excède pas deux ans). Quand prend fin, si le preneur demeure dans les lieux, sans opposition du bailleur, un nouveau bail de neuf ans soumis au statut prend naissance, à compter de l'expiration du précédent sauf conclusion d'un nouveau bail dérogatoire.

Le locataire, le cessionnaire régulier du bail, les ayants-droit du locataire, héritiers ou légataires, le sous-locataire régulièrement autorisé, à la condition qu'ils soient propriétaires du fonds de commerce exploité dans les lieux loués peuvent demander renouvellement bail.

Mais le droit du sous-locataire reste subordonné au renouvellement du bail principal.

Le sous-locataire a un droit direct envers le propriétaire à l'expiration du bail si la sous-location ait reçu l'agrément exprès du propriétaire et si en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal soient matériellement ou contractuellement divisibles.

Les baux passés par l'administrateur légal ou le tuteur d'un mineur ou le représentant d'un incapable majeur sous le régime de la tutelle n'ouvrent pas droit au renouvellement, ni à indemnité d'éviction. Mais le preneur titulaire d'un bail qui lui a été consenti avant l'ouverture

de la tutelle ou de l'administration légale continuera de bénéficier du droit au renouvellement lorsque le bail viendra à expiration.

□ **Le congé**

Le congé devra être donné pour le dernier jour du trimestre civil (celui dans lequel se trouve la date anniversaire du bail) et au moins six mois à l'avance.

Le congé doit être délivré par acte d'Huissier de Justice !!

Il précisera à peine de nullité les motifs pour lesquels il est donné et indiquera que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction doit, à peine de forclusion, saisir le Tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans, à compter de la date pour laquelle le congé a été donné - (L.145-9 C.com).

A défaut de congé régulier, le bail se prolonge par tacite reconduction pour une durée indéterminée.

Le congé doit être délivré au titulaire du bail qui n'est pas nécessairement l'exploitant du fonds de commerce.

Co-preneurs : - solidarité pas stipulée au bail = congé doit être délivré à chacun des colocataires ; - solidarité expressément stipulée, la signification du congé à l'un quelconque des locataires vaut pour tous.

Résiliation du bail par une décision judiciaire ou par le jeu d'une clause résolutoire (le juge des référés constate purement et simplement son jeu et prononce pas résiliation du bail).

Clause produit effet qu'1 mois après son commandement de payer resté infructueux, même s'il s'agit d'un bail mixte.

Par la demande de renouvellement (formulée par acte HDJ dans les six mois précédant la fin du bail ou à tout moment en cours de reconduction), le propriétaire du fonds peut à nouveau faire fixer une nouvelle durée de neuf années.

Le propriétaire bailleur dispose d'un délai de trois mois pour répondre, par acte HDJ. Silence vaut acceptation. Peut demander augmentation loyer ds sa réponse.

Le refus de renouvellement avec paiement d'indemnité d'éviction (e locataire, bénéficie du droit au maintien dans les lieux jusqu'au versement de l'indemnité ms doit exécuter ses obligations et est redevable d'une indemnité d'occupation). Les lieux doivent être remis au bailleur à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date du versement de l'indemnité d'éviction au locataire (si une mise en demeure a été préalablement notifiée à l'occupant pénalité de 1 % par jour de retard sur le montant de l'indemnité).

Le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction

- immeuble insalubre ou dangereux
- reprise en vue de l'habitation au bénéfice du bailleur, de son conjoint, de leurs descendants ou de leurs ascendants - L.145-22
- motif grave et légitime (retard systématique du paiement du loyer, la sous-location prohibée, le changement de destination des lieux, la violence les propos injurieux, etc). Si cessation de l'exploitation du fonds de commerce sans raison sérieuse et légitime, le bailleur ne pourra se prévaloir de l'infraction que si celle-ci s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure d'avoir à la faire cesser.

Le refus de renouvellement avec indemnité d'éviction réduite ou offre d'un local de remplacement (la reprise pour construire, pour surélévation pour construire sur terrain nu, reprise par le propriétaire vendeur du fonds de commerce, reprise pour les collectivités locales).

DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

A défaut d'accord entre les parties, la valeur locative sera judiciairement déterminée en fonction des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux, des obligations relatives des parties, des facteurs locaux de commercialité, des prix couramment pratiqués dans le voisinage.

PLAFONNEMENT DU LOYER DU BAIL RENOUVELE

- à la date anniversaire des 9 ans : rechercher le dernier indice trimestriel publié à la date précise du renouvellement – qui constituera le chiffre multiplicateur appliqué au loyer initial du bail expiré – et l'indice de référence – constituant le diviseur – du même trimestre civil qui aura été publié exactement 9 ans auparavant.
- entre la 9^{ème} et la 12^{ème} année : rechercher le dernier indice trimestriel publié à la date précise du renouvellement (qui se situera au-delà de 9 ans) – qui constituera le chiffre multiplicateur appliqué au loyer initial du bail expiré – et l'indice de référence – constituant le diviseur – qui est le dernier indice publié au moment de la conclusion du bail à renouveler.
- au-delà de la 12^{ème} année il n'y a plus de plafonnement (valeur locative).

Il n'y a pas de plafonnement quand : modification notable des facteurs locaux de commercialité, sur les terrains nus, sur les locaux dits "monovalents", les locaux loués à usage de bureaux.

LA REVISION DU LOYER EN COURS DE BAIL

Que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire, ou après le point de départ du bail renouvelé, ainsi que tous les trois ans, à compter du jour où le nouveau prix sera applicable. Par LRAR ou acte HDJ.

Révision amiable ou par rapport à valeur locative des lieux.

Plafonnement : la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

DROIT DE REPENTIR DU BAILLEUR : propriétaire qui a refusé le renouvellement, et qui est tenu au paiement d'une indemnité d'éviction, peut revenir sur son refus pour se soustraire au paiement de ladite indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail. Dans les 15 jours de la date à laquelle la décision fixant le montant a acquis force de chose jugée.

Locataire obligé d'accepter le repentir et le renouvellement du bail.

LA DESPECIALISATION RESTREINTE (L.145-47 C.com.).

Droit accordé au locataire d'adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes (rapport étroit entre deux activités) ou complémentaires (une nouvelle activité est nécessaire pour un meilleur exercice de l'activité d'origine). Locataire fait une demande d'autorisation en précisant les activités qu'il se propose d'exercer par acte extrajudiciaire.

Propriétaire doit répondre dans délai de deux mois. Silence vaut acceptation.

Tribunal compétent en cas de litige : TGI.

Propriétaire pourra demander augmentation loyer mais devra attendre la prochaine révision triennale.

LA DESPECIALISATION PLENIERE (ARTICLE L.145-48 C.COM.)

Autorisation donnée au locataire d'exercer une ou plusieurs activités différentes de celles initialement prévues dans le contrat de bail. Adjonction d'activités ni connexe ni complémentaire avec l'activité prévue au bail, ou changement total de destination.

Justifiée par conjoncture économique et nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution.

Locataire fait une demande d'autorisation en précisant les activités qu'il se propose d'exercer par acte extrajudiciaire. La demande doit être dénoncée dans la même forme aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce qui peuvent formuler leur opposition par acte d'HDJ notifié au locataire dans le délai de trois mois accordé au bailleur pour donner sa réponse.

Propriétaire doit répondre dans délai de trois mois. Silence vaut acceptation.

Le bailleur doit, dans le mois de la demande de changement formulée par le preneur, en aviser également par acte d'Huissier de Justice, les autres locataires qui bénéficient de clauses d'exclusivité dans l'immeuble.

Le bailleur a la faculté de demander une nouvelle fixation du loyer immédiatement et sans application du plafond indiciaire.

Tribunal compétent en cas de litige : TGI.

Les clauses interdisant la cession :

Seule l'interdiction absolue de céder est nulle. Les clauses qui limitent seulement le droit de cession sont valables.

La cession doit être signifiée au bailleur (1690 Cciv).